

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA PĂLTINOASA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile, proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava**

Consiliul local al comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Păltinoasa, județul Suceava, înregistrat la nr. 6157 din 25.07.2024;

- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, înregistrat la nr. 6247 din 29.07.2024;

- avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, turism, amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat la nr. 6573 din 08.08.2024;

- avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii, înregistrat la nr. 6574 din 08.08.2024;

- avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrat la nr. 6575 din 08.08.2024;

În conformitate cu prevederile:

- HCL nr.5 din 31.01.2011 privind inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare;
- extrasul de carte funciara nr. 36539 Păltinoasa, eliberat de BCPI Gura Humorului;
- Raportul de evaluare nr. 124/25.07.2024 întocmit de doamna Matei Anca-Gabriela, evaluator ANEVAR;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c); alin.(6), lit.b); art.139, alin.(3), lit.g); art. 196, alin.(1), lit.a); art. 354, alin.(1); art.355 și art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile: teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava, situat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava, înscris în CF 36539 Păltinoasa, nr. cadastral 36539, în suprafață de 346 mp, împreună cu clădirea (oficiul poștal) în suprafață de 67 mp, înscrisă în CF 36539

Păltinoasa, nr. cadastral 36539-C1, identificate conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** (1) Se însușește **Raportul de evaluare** pentru stabilirea prețului vânzării bunurilor imobile menționate la art.1, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației în cuantum de 15.500 lei pentru teren și 22.000 lei pentru clădire, conform Raportului de evaluare nr. 124/2024 întocmit de jr. Matei Anca Gabriela - evaluator ANEVAR.

**Art.3.** Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind vânzarea prin licitație publică prezentat în anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinirea prevederilor prezentei dispoziții se însărcinează primarul comunei Păltinoasa, prin aparatul de specialitate.

**Art.5.** Secretarul general al comunei Păltinoasa va comunica prezenta hotărâre celor interesați, primarului comunei Păltinoasa și la Instituția Prefectului – Județul Suceava.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Gheorghe ADOMNIȚEI**

**Contrasemnează:**  
**Secretarul general al comunei,**  
**Georgeta CORFALĂ**

**PĂLTINOASA, 08 august 2024**  
**Nr. 71**

**România**  
**Județul Suceava**  
**Comuna Păltinoasa**  
**CONSILIUL LOCAL**

**Anexa nr. 1 la HCL nr. 71 din 08 august 2024**

**DATE DE IDENTIFICARE**  
**privind vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile ce aparțin domeniului privat al**  
**comunei Păltinoasa, județul Suceava**

<b>Nr. Crt.</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Date de identificare</b>
<b>1</b>	<b>Teren</b>	Situat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava; suprafața de 346 mp, situat în intravilan; categoria de folosință – curți construcții; nr. cadastral: 36539; Cartea Funciară 36539 Păltinoasa; Vecinătăți: N – drum național DN2E, S – proprietate particulară, E – proprietate particulară, V – drum vicinal.
<b>2</b>	<b>Clădire</b>	Situată în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava; Construcție: clădire Oficiul poștal, nr.niveluri:1; suprafața construită desfășurată 67 mp, construcție din lemn, cu acoperiș din tablă; nr. cadastral: 36539-C1; Cartea Funciară 36539 Păltinoasa; Vecinătăți: N – drum național DN2E, S – proprietate particulară, E – proprietate particulară, V – drum vicinal.

*Întocmit,*  
*Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Gheorghe ADOMNIȚEI**

**Contrasemnează:**  
**Secretarul general al comunei,**  
**Georgeta CORFALĂ**

**Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA**

**LEGITIMATIE NR. 19130**

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

**NR. 124/25.07.2024**

ANEXA nr. 2 la  
HCL nr. 41 / 08.08.2024

## SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietăților imobiliare, situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava, în conformitate cu prevederile SEV 101 "Termenii de referință ai evaluării", SEV 103 "Raportare" și GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspekția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat la data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,  
Anca Gabriela Matei  
Membru titular ANEXAR-EPI



ANEXA Nr. 2

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,  
CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

# RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETATII IMOBILIARE: TEREN + CONSTRUCȚIE, CF 36539

NR. 124/25.07.2024

**Localizare:** comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, judetul Suceava, judetul Suceava, C.P. 727415

**PROPRIETAR:** UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**CLIENT:** UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**UTILIZATOR DESEMENAT:** UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**DATA RAPORTULUI:** 25.07.2024



# I. INTRODUCERE

## 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul evaluării:** teren în suprafață de 346 m<sup>2</sup> și construcție în suprafață de 67 mp, înscrise în CF 36539 Păltinoasa;

**Localizare proprietate:** comuna Paltinoasa, jud. Suceava, CP 727415;

**Scopul evaluării:** Informare în vederea vânzării proprietății;

**Tipul valorii:** Valoarea de piață a proprietății;

**Dreptul de proprietate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Paltinoasa – domeniul privat, înscris în CF 36539, cu documentație cadastrală întocmită;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 36539.

Sarcini înregistrate: nu sunt cunoscute sarcini privitoare la bunul evaluat;

**Ipoteze speciale:** nu sunt formulate.

**Moneda în care se exprimă:** opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

**Client:** UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**Utilizator desemnat:** UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**Proprietar:** UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR:** jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc, str. I. Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, judetul Suceava; Certificat: Autorizat ANEVAR, Legitimatie: nr. 19130 valabilă în anul 2024;

**Data inspecției:** 25.07.2024;

**Data evaluării:** 25.07.2024;

**Data raportului:** 25.07.2024;

**Concluzia asupra valorii:** În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare justă estimată, la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare inventar
1.	36539	Păltinoasa	346 mp	15.500 lei
	36539 - C1	Păltinoasa	clădire oficiul poștal - 67 mp	22.000 lei



Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;

- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de justă a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare

## 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată situată în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, jud. Suceava, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

25.07.2024

Evaluator autorizat EPI,  
jr. Matei Anca Gabriela



## II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

*Evaluator:* Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

*Adresa:* municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. I20, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

*Calificare și experiență profesională:*

- jurist cu o activitate de 20 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar și liceal);
- membru titular ANEVAR;

*Competență:* la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate și va oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se află situat bunul imobil evaluat. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

### 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

*Client:* UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

*Utilizator desemnat:* UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

### 2.3. SCOPUL EVALUĂRII

*Scopul evaluării:* Scopul evaluării: conform cerințelor și informațiilor primite de la client și utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă asistenta clientului la vânzarea proprietății.

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - poprietar al bunului supus evaluării care detine si calitatea de utilizator desemnat. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de față.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

#### **2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415, si este descrisa în planurile de amplasament si delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din teren în suprafată de 346 mp, și construcție în suprafată de 67 mp, înscrise în CF 36539 Paltinoasa, imobile situate în comuna Paltinoasa, judetul Suceava.

*Drept de proprietate detinut:* drept real principal – drept deplin, detinut conform declarațiilor clientului;

*Drept de proprietate evaluat:* drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – “*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*”.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit extrasului de carte funciară, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

#### **2.5. TIPUL VALORII**

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-o tranzacție ipotetică, pe o piață liberă și concurențială. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este “*valoarea de piață*”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat*

și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Moneda în care se exprimă valoarea: *euro* și echivalentul în *lei*, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost prezentată în *euro* iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în *lei*, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt aferente momentului exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

## **2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI**

Inspecția a fost efectuată în data de 25.07.2024 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 25.07.2024 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 25.07.2024.

Valoarea estimată este raportată în *lei*. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

## **2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII**

- *primirea temei*
  - transmiterea documentelor de proprietate;
  - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspecția*
  - inspectarea proprietății în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 25.07.2024, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare și analize*
  - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
  - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restricții sau limitări;

## 2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informatii primite de la client/proprietar:*
  - datele de identificare a proprietății evaluate;
  - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
  - istoricul proprietății;
  - scopul evaluării;
- *informatii culese de evaluator:*
  - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării și a încadrării în categoria de folosință;
  - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
  - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
  - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
  - cursul de referință al monedei naționale;
  - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
  - standardele de evaluare a bunurilor;
- *sursele de informații au fost:*
  - proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
  - înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
  - presa de specialitate;
  - baza de date a evaluatorului;
  - reviste de profil.

## 2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții.

Ipotezele sunt "*aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate*". Ipoteza specială este "*o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării*".

### *Ipoteze:*

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absența grevărilor de sarcini asupra proprietății; Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
- Se presupune conformitatea construcției și a utilizării sale în concordanță cu legislația.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.



- Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care sa afecteze bunul imobil.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.
- Documentele utilizate în procesul de evaluare sunt cele puse la dispoziție de clientul proprietar;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

*Ipoteze speciale: Nu au fost necesare ipoteze speciale.*

## **2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

*Restricții:*

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, conținutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.
- Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât și părți ale acesteia.

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată.
- Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel puțin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării și la finalul raportului de evaluare.

### **2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV**

*Evaluator* - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19130, arăt că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „Standardele de evaluare a bunurilor”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

### **2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Conform cerințelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referință ai



prezentarea datelor; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE

Comuna Paltinoasa este situată în nordul țării noastre, pe DN 17, la 28 km de reședința de județ - municipiul Suceava, având o suprafață de 3.670 ha. Teritoriul comunei este situat pe versantul stâng al Văii Moldovei, la contactul dintre Obcinile Bucovinei (în vest) și masivul piemontan al Ciungilor (în est).

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, orașul Gura Humorului; - la est, comunele Ciprian Porumbescu și Dragoiești. În sud, comuna este delimitată de apele râului Moldova, ce o despart de satul Capu Campului, din comuna Valea Moldovei.

Economia locală este reprezentată de activități legate de cultivarea pământului, creșterea animalelor, exploatarea și prelucrarea lemnului și de valorificarea unor obiecte de artizanat tradiționale.

*Numele localităților aflate în administrație:* Păltinoasa este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Capu Codrului și Păltinoasa (reședința). *Așezarea geografică:* Cordonate 47°33'3"N25°57'19"E47° 33'3"N25°57'19"E.

Proprietatea subiect se află situată în satul Capu Codrului, comuna Paltinoasa, reprezentând imobilul poștei și terenul curții acestuia – domeniul privat al UAT comuna Paltinoasa.

#### 3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform documentației cadastrale anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Păltinoasa – domeniul privat.

*Din înscrisurile prezentate, s-a identificat următoarea situație juridică a proprietății:*

- teren categorie folosință curți construcții, în suprafață de 346 m<sup>2</sup>, înscris în CF 36539 Paltinoasa, situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- nr. cadastral și topografic: 36539, 36539-C1;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului;
- construcție în suprafață de 67 mp, din lemn și acoperită cu tablă, într-un stadiu avansat de degradare;

### 3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

#### Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren, în suprafață de 346 m<sup>2</sup> și construcție în suprafață de 67 mp, înscrise în CF 36539 Paltinoasa, imobile situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- există corespondență între amplasarea proprietății și situația scriptică a acesteia, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini;

#### Descrierea construcției

- clădire poștă și curtea acesteia, imobile situate în intravilanul comunei Păltinoasa;
- tipul construcției: construcții administrative;
- utilizare prezentă: proprietate imobiliară nu utilizată potrivit destinației sale fiind degradată;
- aria construită: 67 m<sup>2</sup>;
- regim de înălțime: P;
- an PIF: 1991, conform indicațiilor proprietarului;
- construcție din lemn, cu acoperis pe sarpantă din lemn și învelitoare din tablă;
- tâmplăria exterioară și cea interioară este din lemn;
- proprietatea are un grad de depreciere ridicat;
- la exterior, clădirea este cu fatadă văruiată, degradată;

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

## IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 4.1. EVALUAREA TERENULUI

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – para. 77: „Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia”; para.78: „Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării”;

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona; Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

*Extracția de pe piață* este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

*Metoda alocării*, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

*Metodele de capitalizare a venitului* utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare (exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber).

*Metoda reziduală* poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire;

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- *Metoda capitalizării rentei funciare* reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- *Analiza parcelării și dezvoltării* este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Selectarea metodei/lor aplicabile, s-a realizat pe baza:

- SEV 100 Cadrul general, para. 55. – *„Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”*
- pe piața specifică sunt observabile date adecvate cantitativ și calitativ privind terenuri asemănătoare cu cel evaluat, care pot fi ajustate astfel încât să conducă la o concluzie credibilă în cadrul metodei comparației directe (de piață); astfel, nu este necesară aplicarea altor metode alternative;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 104: *„Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile”.*

### **METODA COMPARATIEI DIRECTE**

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

- Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
- În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
- În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
- Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

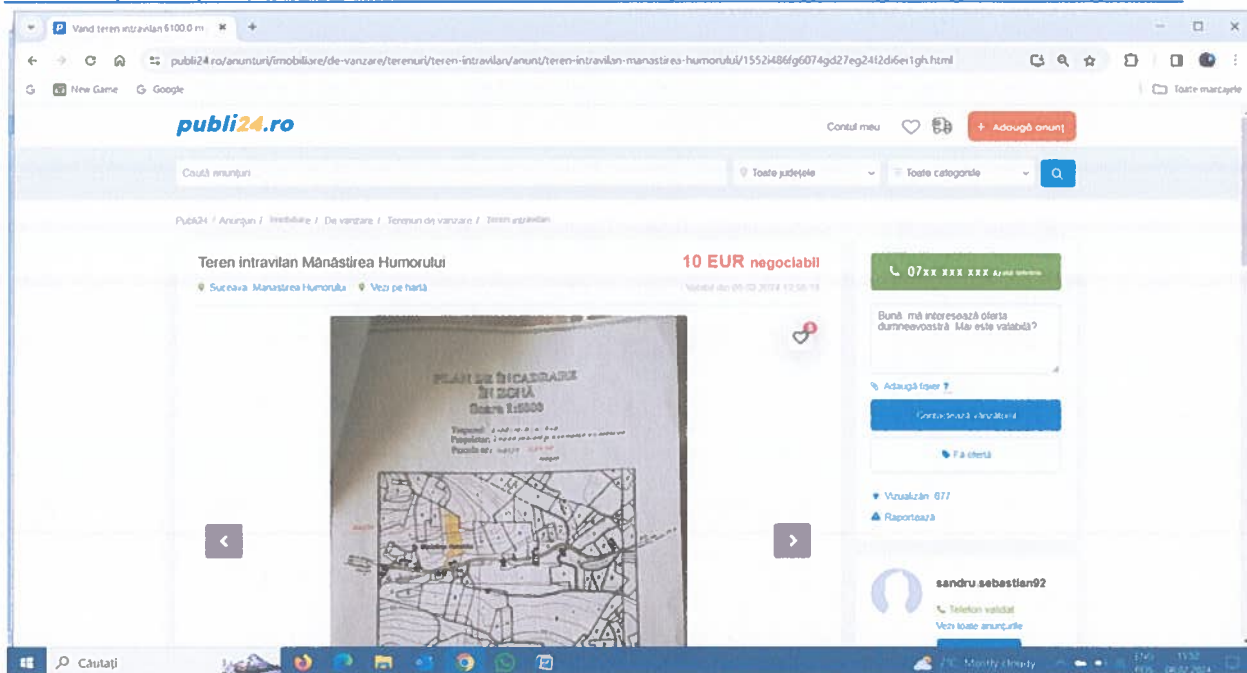
**Informații de piață utilizate** - sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone rurale, similare cu proprietatea evaluată, descrise în cele ce urmează:

**1. Proprietatea comparabilă A** - teren cu suprafața de 3.900 mp, este situat în Pălinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, cu toate utilitățile disponibile și o deschidere i de 80 de metri la calea de acces. Prețul de vânzare din ofertă este de 8 Euro/mp, negociabil. [3 900 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Suceava \(judet\), Paltinoasa - 8071878 • www.storia.ro](https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-palinoasa-3900-mp-IDxRRAJ.html)

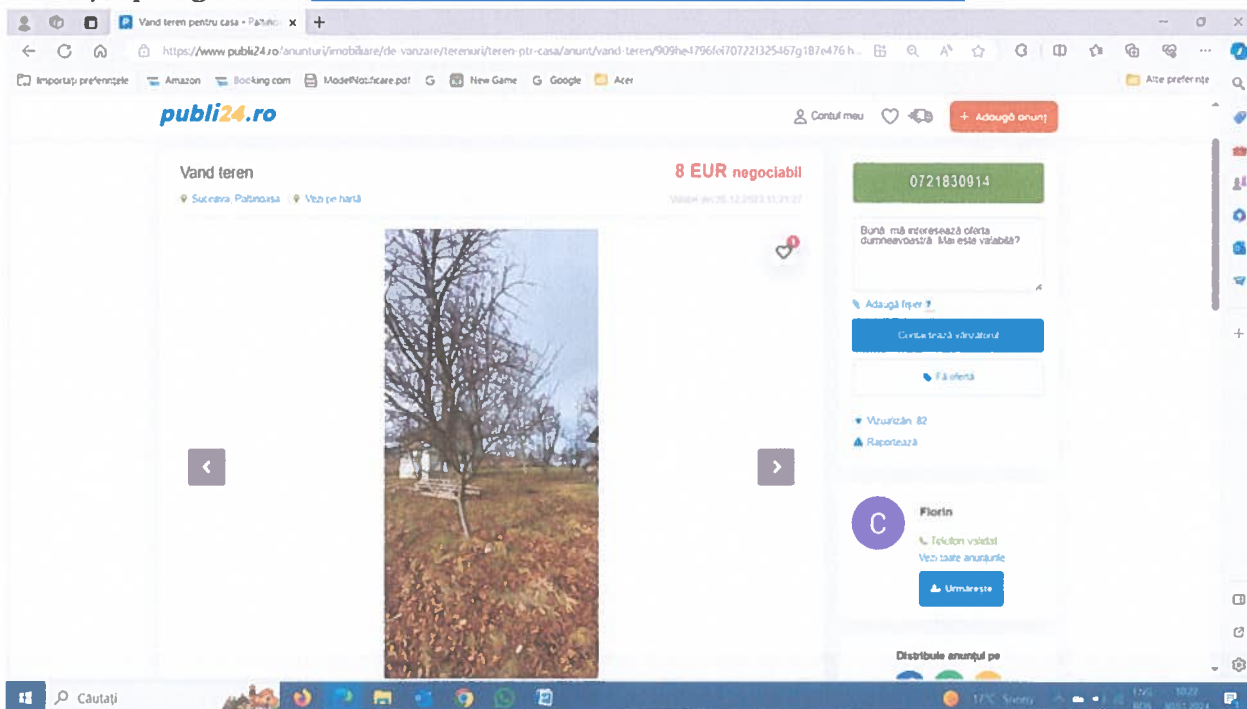
The screenshot shows a real estate listing on the Storia website. The main heading is "Teren intravilan, Paltinoasa. 3900 mp" with a price of "33 000 €" and "8 €/mp". The listing includes a large photo of a grassy field with "BLITZ" watermarked on it, and several smaller thumbnail photos below. The text on the page provides details about the plot's location, size, and price. The website's navigation bar and search filters are visible at the top.



**2. Proprietatea comparabilă B** - teren cu suprafața de 6100 mp, este situat în intravilanul comunei Mănăstirea Humorului, județul Suceava (6120mp), regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp, negociabil. [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-manastirea-humorului/1552i486fg6074gd27eg24f2di6ei1gh.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-manastirea-humorului/1552i486fg6074gd27eg24f2di6ei1gh.html)



**3. Proprietatea comparabilă C** - teren cu suprafața de 1000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, acces din drum asfaltat, curent electric, pomi fructiferi, posibilitate de a se construi. Prețul de vânzare cerut este de 8 euro/mp negociabil. [Vand teren pentru casa • Paltinoasa, Suceava - Publi24](#)



**EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE**

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
<i>Element de comparatie</i>				
Suprafata (mp)	346 mp	3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		8 €/mp	10 €/mp	8 €/mp
<b>Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5%</b>				
<b>TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica	5%	0%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI</b>				
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp
<b>RESTRICTIILE LEGALE</b>	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp
<b>CONDITII DE FINANATARE</b>	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp
<b>CONDITII DE VANZARE</b>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp
<b>CONDITII DE PIATA</b>	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>LOCALIZARE</b>				
Comparativ cu subiectul		locatie inf	locatie sim	locatie inf
Cuquantum ajustare (%)		15 %	0%	15 %
Cuquantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	0 €/mp	1 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		9 €/mp	9,5 €/mp	9 €/mp
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>SUPRAFATA (mp)</b>		3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>	drum public	drum public	drum public	drum public
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	drept	drept	drept	înclinat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>	en/apă la limita	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>FORMA IN PLAN &amp; DESCHIDERE</b>	regulata	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp



<b>Total ajustare caract. fizice %</b>		0%	0%	0%
<b>Total ajustare caract. fizice (€/mp)</b>		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		9 €/mp	9,5 €/mp	9 €/mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		9 €/mp	9,5 €/mp	9 €/mp
<b>Ajustare totală netă absolută (€)</b>		+1€/mp	0 €/mp	+1€/mp
<b>Ajustare totală netă procentuală (%)</b>		15%	0%	15%
<b>Ajustare totală brută absolută (€)</b>		1€/mp	0€/mp	1€/mp
<b>Ajustare totală brută procentuală (%)</b>		15%	0%	15%
<b>Număr ajustări</b>		1	0	1
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		9 €/mp	9,5 €/mp	9 €/mp
<b>Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)</b>				9
<b>Valoarea de piață (rotunjită) (€)</b>				3114
<b>Valoarea de piață (rotunjită) LEI</b>	<b>Curs euro</b>	4,97		15.500

#### **Explicatii ajustări - Ajustarea pentru localizare**

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de amplasarea lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile localizate similar și cele superioare. Proprietățile comparabile A și B diferă din acest punct de vedere, astfel că ajustarea va fi calculată astfel:  $(9,5 \text{ €} - 8 \text{ €})/9,5 \text{ €} = 0,15$  sau 15%.

Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect astfel că în urma ajustărilor, toate proprietățile au caracteristici apropiate cu proprietatea subiect.

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori.**

## **4.2 EVALUAREA CONSTRUCȚIEI**

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, „SEV 100 – Cadrul general”). Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare.

Conform SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare [...]. Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt

*abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”*

- *abordarea prin piață* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare;
- *abordarea prin venit* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare;
- *abordarea prin cost* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării;

Potrivit SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „*Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă utilizarea a cel puțin două abordări*”.

### **ABORDAREA PRIN COST**

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.

2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/ reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

- a) **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
- b) **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
- c) **metoda devizelor** - cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

- **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
- **metoda vârstă - durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
- **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

**Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:**

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă :** temporară sau permanentă.

**Abordarea prin cost a clădirii evaluate:**

**Etapa 1.** - Evaluarea terenului - Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, în cazul de față terenul este format din drumul propriu-zis evaluat.

**Etapa 2.** - Stabilirea tipului de cost adecvat - Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri).

**Etapa 3.** - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii - În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit "*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale*" de Corneliu Șchiopu editat de Iroval Bucuresti. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate, respectiv, se calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Catalogele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme.

Subsistemele pot fi de următoarele tipuri:

- Structura sau infrastructura și suprastructura;
- Acoperișul;
- Închiderile și compartimentările;
- Finisajele interioare și exterioare;
- Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire;

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor, se va realiza având în vedere că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale, la 10 km distanță față de punctul de lucru.

Pentru Paltinoasa rezultă următoarea situație:

Coeficienți	Paltinoasa	Catalog	Coeficient de corecție
Coeficient treaptă de salarizare	1,000	1,036	0,9653
Coeficient distanță transport	1,000	1,003	0,9970

**OFICIUL POȘTAL**

Proprietar: **COMUNA PĂLTINOASA**

Denumire și adresă obiectiv: **comuna Păltinoasa, jud. Suceava**

Data evaluării: **25.07.2024**

Aria construită = **Ac (mp) = 67.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	CASALEMN	67.0	117.7	7,885.9	0.997	0.965	7,589.4
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							7,589.4
<b>Finisaj interior</b>							
1	FOBFSCCL	67.0	86.0	5,762.0	0.997	0.965	5,545.4
2	SCAGRESCL			0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
4				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							5,545.4
<b>Instalații electrice</b>							
1	ELINGRCL	67.0	19.2	1,286.4	0.997	0.965	1,238.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							1,238.0
<b>Instalații sanitare</b>							
1	CALAWC			0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>							
1	INCCONVCL			0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>Învelitori</b>							
1	INVTZ	75.0	39.0	2,925.0	0.997	0.965	2,815.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							2,815.0
<b>Terasă</b>							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>17,187.9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>256.5</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							<b>14,424.4</b>



Avand în vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor într-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

### Deprecierea fizică

Duratele de viață au fost preluate din Catalogul de costuri III, cap. 6 - "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme" (anexe).

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE VIATA UTILĂ PE SUBSISTEME

NR. CR.	SISTEM CONSTRUCTIV	SUBSISTEMELE UNEI CLADIRI										
		STRUCTURA		FINISAJ		TERASE		SARPANTE+ INVELITORI				
		INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	FATADE*	HIDROIZOL**	STR.SUPOR*	TIGLA	LINDAB	TABL.Zn	AZBOCIM.	Tb.CUT/O
1	BETON-CARAMIDA	100	100	80	60-100	15	60	80	50	40	20	25
2	BETON-BETON	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25
3	BETON-METAL	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25
4	BETON LEMN	100	60	50	50	15	60	80	50	40	20	25

\* Duratele de viata utila a fatadelor: **100 ani** pentru similpiatra, placaje marmora, **80 ani** placaje placi ceramice, **60 ani** finisaje curente cu mortar M50\*

\*\* Costul hidroizolatiei aferente teraselor necirculabile reprezinta **28 %** din costul subsistemului si **22%** in cazul teraselor circulabile. Terasa circulabilă sau r subsistem compus din 2 elemente unul dintre ele cu durată de viață scurtă (hidroizolatiile) și altul cu durată de viață lungă (betonul de pantă, șapa de egalizare,

Modul de calcul în ceea ce privește valoarea deprecierii pentru fiecare componentă în parte, este după cum urmează:

- structura de rezistență: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost construită 33 ani (din 1991) și durata de viață care este de 60 ani:  $33/100$  multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 33 %;

- ii. finisaje: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost realizat finisajul 30 ani și durata de viață care este de 50 ani:  $33/50$  multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 66 %;
- iii. fațade: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost realizat finisajul 30 ani și durata de viață care este de 50 ani:  $33/50$  multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 66 %;
- iv. învelitoare: raportul reprezintă numărul de ani de la data la care a fost montată 30 ani și durata de viață care este de 40 ani:  $33/40$  multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 82 %;
- v. instalații electrice: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost înlocuită 30 ani și durata de viață care este de 35 ani:  $33/35$  multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 94 %;

<b>Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale</b>				
		<b>Sdc (mp) = 67.0</b>		
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	7,589.4	60%	2,276.8
2	Finisaj	5,545.0	70%	1,663.5
3	Instalații electrice	1,238.0	80%	247.6
4	Instalații sanitare	0.0	0%	0.0
5	Instalații de încălzire	0.0	0%	0.0
6	Învelitori și terase	2,815.0	90%	281.5
7	Fațadă	0.0	0%	0.0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		<b>17,187.5</b>		<b>4,429.4</b>
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		<b>256.5</b>		<b>66.7</b>

## VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru raportare financiară, abordarea prin cost este recomandată ca fiind cea mai adecvată în privința construcțiilor, iar în ceea ce privește terenul fiind utilizată abordarea prin piață. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

*Adecvarea:* prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea prin

abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acestora pe piață.

*Precizia:* precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

*Cantitatea informațiilor:* adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordării prin cost pentru construcție și prin piață pentru teren, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii juste a proprietății imobiliare descrise, este:

<b>VALOARE ESTIMATĂ TEREN</b> <i>(rotunjită)</i>	<b>15.500 lei</b>
<b>VALOARE ESTIMATĂ CONSTRUCȚIE</b> <i>(rotunjită)</i>	<b>22.000 lei</b>
<b>VALOARE TOTALĂ</b>	<b>37.500 LEI</b>

Întocmit - evaluator autorizat EPI,  
jr. Matei Anca Gabriela

25.07.2024





Accessed



**CARTE FUNCİARĂ NR. 36539**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 36539 Paltinoasa

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Capu Codrului, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36539	346	parțial cu gard de lemn și gard de plasa

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36539-C1	Loc. Capu Codrului, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; CLADIRE OFICIUL POSTAL, P, construita in anul 1991 din lemn

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>10698 / 13/07/2022</b>		
Act Administrativ nr. 24, din 30/03/2022 emis de com Paltinoasa; Act Administrativ nr. 5, din 31/01/2011 emis de com Paltinoasa; Act Administrativ nr. 6304, din 26/07/2022 emis de COM PALTINOASA; Act Administrativ nr. 5913, din 13/07/2022 emis de com Paltinoasa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>COMUNA PALTINOASA</b> , C.F:6552861, Domeniul Privat	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

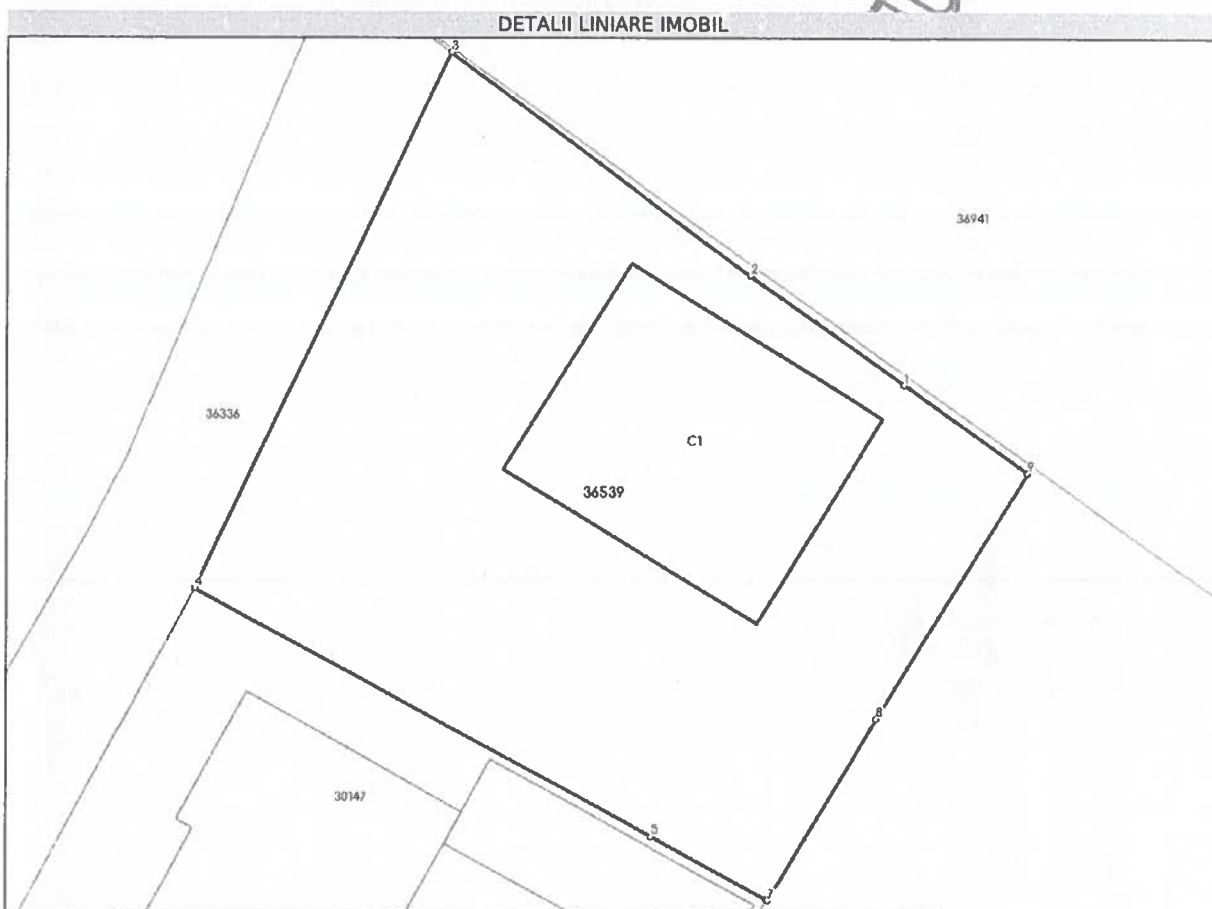


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36539	346	partial cu gard de lemn si gard de plasa

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	346	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36539-C1	construcții administrative si social culturale	Din acte: 66 Masurata: 67	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; CLADIRE OFICIUL POSTAL, P, construita in anul 1991 din lemn

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.798
2	3	11.411
3	4	18.17

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	15.941
5	6	4.009
6	7	0.047
7	8	6.464
8	9	8.815
9	1	4.617

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul  
Civil

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe ADOMNITEI

CONTRASEMNEABĂ,  
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,  
Georgeta CORFALĂ



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA PĂLTINOASA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**Anexa nr. 3 la HCL nr. 71 din 08 august 2024**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind vânzarea prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al  
comunei **Păltinoasa, județul Suceava**

**1. Prezentarea generală**

Bunurile care fac obiectul vânzării sunt: teren amplasat în comuna localitatea Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava, în suprafață de 346 mp, identificat în CF 36539 Păltinoasa, nr. cadastral 36539 și clădire amplasată pe terenul în suprafață de 346 mp, identificată în CF 36539 Păltinoasa, nr. cadastral 36539-C1.

**2. Regimul juridic**

Bunurile imobile propuse spre vânzare aparțin domeniului privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava. Suprafața de teren cu clădire, situate în satul Capu Codrului sunt identificate conform prezentării de mai sus și a planului de situație anexat.

**3. Necesitatea:**

Printr-o cerere înregistrată la Primăria comunei Păltinoasa, se solicită cumpărarea acestor bunuri imobile – teren cu clădire, aparținând domeniului privat al comunei Păltinoasa.

Terenul care face obiectul acestei solicitări are următoarele caracteristici:

- sunt situate în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- terenul are o suprafață de 346 mp categoria de folosință curți construcții, situat în intravilan;
- clădirea de pe acest teren este în suprafață construită la sol și desfășurată de 67 mp, cu un singur nivel de înălțime, fiind construită din lemn, cu acoperiș din tablă;
- bunurile aparțin domeniului privat al comunei Păltinoasa, fiind identificate la pozițiile nr. 7 și 8 din Anexa la Hotărârea nr. nr.5 din 31.01.2011 privind Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare a Consiliului Local Păltinoasa;
- sunt înscrise în CF 36539 Păltinoasa, cu nr. cadastral 36539 și 36539-C1;
- nu sunt ipotecate și nu au alte interdicții de înstrăinare;
- nu fac obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

**4. Oportunitatea:**

Vânzarea imobilelor mai sus menționate generează următoarele beneficii:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului cu clădire vândute, taxe și impozite, etc;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite și eventualele construcții ce vor putea fi amenajate pe acest teren;
- întreținerea spațiilor aflate în vecinătatea acestui teren.

## 5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art.129, alin.(6), lit.b) și art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:*

“(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”

- prevederile art. 13, alin. (1) și ale art. 16, alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: "Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției." și "Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștința publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației."

Propunerea privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile – teren cu clădire, aparținând domeniului privat de interes local al comunei, considerăm, că este necesară, oportună și legală.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al comunei Păltinoasa.

*Întocmit,*

*Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Gheorghe ADOMNIȚEI**

**Contrasemnează:**

**Secretar general al comunei,  
Georgeta CORFALĂ**